



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
"ACATLAN"**

**INEFICACIA DE LOS PLAZOS RELATIVOS A LA
CALIFICACION REGISTRAL DE ACTOS RELACIONADOS A
LA TRANSMISION DE DOMINIO EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ARGEL CANTERA LAZCANO

ASESOR: LICENCIADO MARIO LOPEZ HERNANDEZ

NAUCALPAN DE JUAREZ, EDO. DE MEX.,



m348425



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Arael Costera

FECHA: 24 de Septiembre 2005

FIRMA: [Firma]

DEDICATORIAS

AL SEÑOR TODO PODEROSO.

Le doy las gracias de todo corazón,
Por haberme permitido, llegar a este momento.

A MIS PADRES

SALOMON CANTERA SALINAS

Y

GLORIA LAZCANO ESPINOZA

Con todo el amor y admiración que se merecen,
Por la confianza que han depositado en mi,
y por ser ellos el mejor ejemplo de mi vida.

A MI ESPOSA

Y

MI HIJO

JUANA ELIZABET BANDA DE CANTERA

Y

JESUS GUADALUPE CANTERA BANDA

A quienes amo profundamente, por todo el apoyo,
Sacrificio, y comprensión que me han brindado
Durante mi formación profesional, ya que también
este logro es suyo.

CON CARÍÑO A MIS HERMANOS

PERLA, YANIRA, DONACIANO, PEDRO, IRVING,

Por la comprensión y apoyo
que me han brindado.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Por haberme otorgado el honor
de formar parte de tan excelsa
institución educativa, permitiéndome
concluir mi carrera profesional.

CON AFECTO Y RESPETO

A MI ASESOR

LIC. MARIO LOPEZ HERNANDEZ

Mi más sincero agradecimiento,
Por su desinteresada ayuda y
afabilidad que tuvo en todo
momento, para ser posible la
elaboración de esta tesis.

AL SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL VALLE CUAUTITLAN – TEXCOCO.

LIC. ARTEMIO GODINEZ ALONSO

Agradezco el apoyo brindado.

AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO
JUDICIAL DE TLALNEPANTLA

LIC. JORGE SERGIO ROMO HOTH

Por todo el apoyo que me a brindado
para la elaboración de esta tesis.

**A TODOS MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

Mi afecto y gratitud por sus acertados consejos
que me estimulan para salir avante día a día.

**INEFICACIA DE LOS PLAZOS RELATIVOS A LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL DE ACTOS RELACIONADOS A LA TRANSMISIÓN DE
DOMINIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO
DE MÉXICO.**

**CAPITULO PRIMERO. ASPECTOS HISTORICOS DE LA FUNCION
REGISTRAL**

1.1 ROMA-----	3
1.2 AUSTRALIA-----	12
1.3 ALEMANIA -----	14
1.4 FRANCIA-----	17
1.5 ESPAÑA -----	19

**CAPITULO SEGUNDO. NATURALEZA JURÍDICA Y MATERIAL DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**

2.1 CONCEPTO-----	25
2.2 FUNCION SOCIAL -----	29
2.3 PRINCIPIOS REGISTRALES-----	30
2.3.1 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO-----	32
2.3.2 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO-----	35
2.3.3 PRINCIPIO DE ROGACION -----	37
2.3.4 PRINCIPIO DE PRIORIDAD-----	39
2.3.5 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD-----	42
2.3.6 PRINCIPIO DE INSCRIPCION-----	44
2.3.7 PRINCIPIO DE LEGALIDAD-----	47
2.3.8 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD-----	49
2.3.9 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL-----	53
2.4 SISTEMAS REGISTRALES-----	55
2.4.1 SISTEMA SUSTANTIVO-----	56
2.4.2 SISTEMA CONSTITUTIVO-----	59
2.4.3 SISTEMA DECLARATIVO-----	61

CAPITULO TERCERO. MARCO JURÍDICO DE LA FUNCION REGISTRAL

3.1	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	62
3.2	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MÉXICO	64
3.3	LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO	65
3.4	CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO	67
3.5	JURISPRUDENCIA	68
3.6	REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	69
3.7	CIRCULARES Y ORDENAMIENTOS INTERNOS	70

CAPITULO CUARTO. INEFICACIA DE LOS PLAZOS RELATIVOS A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ACTOS RELACIONADOS A LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.

4.1	ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO	71
	COMPRAVENTA	
	PERMUTA	
	DONACIÓN	
	MUTUO	
4.2	REQUISITOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO	74
4.3	PLAZOS VIGENTES RELATIVOS A LA CALIFICACION REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO	77
4.4	CAUSAS QUE IMPIDEN LA EFICAZ Y PRONTA CALIFICACION REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO	79
	CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	82
	CITAS BIBLIOGRAFICAS	85
	BIBLIOGRAFIA	89

INTRODUCCION DE TESIS

A través del tiempo, con el fin de satisfacer la necesidad universal de la seguridad jurídica, nace y se fortalece la institución que se sirve de pilar a las transmisiones de bienes inmuebles, el Registro Público de la propiedad.

Su evolución tiene como punto de apoyo la publicidad, la importancia económica de la propiedad inmobiliaria y su tráfico jurídico, hasta alcanzar el rango de institución de derecho público, cuya organización, estructura, competencia y facultades constituyen un ordenamiento jurídico positivo formalmente válido.

En el Estado de México el Registro Público de la Propiedad cumple su objetivo fundamental, a través de las Inscripciones que realiza y de la publicidad que proporciona a los actos jurídicos que surten efecto contra terceros y garantizan la seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

El presente trabajo da una idea general de lo que esta institución representa; pretende determinar el incremento de la legislación que influye en el registro, la manera en que ha evolucionado este, y la efectividad que ha

tenido desde su creación. El capítulo primero se refiere a la evolución histórica; el segundo analiza el concepto, los principios registrales que van a conformar y cimentar su función y los sistemas registrales, el tercero el establecimiento normativo que la rige, y el capítulo cuarto se analiza la ineficacia de los plazos relativos a la calificación registral de actos relacionados a la transmisión de dominio en el Registro Público de la Propiedad.

Existe la necesidad de establecer un plazo mas apropiado, que permita realizar con eficacia la calificación registral y determinar si es o no procedente su inscripción, debido al incremento de la demanda de los actos jurídicos que se presentan, para su inscripción o anotación, garantizando la seguridad jurídica de las transmisiones.

Es tal la seguridad jurídica que a través de la publicidad crea el Registro, que exige, con carácter esencial, en el encargado del mismo, una sólida formación jurídica, que se fortalece con el ejercicio puesto al servicio de lo justo,

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS HISTORICOS DE LA FUNCION REGISTRAL

R O M A

Resumiendo la obra de Sabino Ventura, se desprende lo siguiente: Entre los romanos siempre ha existido la propiedad ya sea de bienes muebles o inmuebles aceptándola como un derecho que puede tener el hombre, ya que se le considera necesaria para poder subsistir. Toda vez que el pueblo romano, desde su origen tenía una infraestructura basada en la agricultura, sirviendo como sostén de toda la organización político-económica del imperio, de ahí que la propiedad como institución se le atribuyeron tres características que son: "ius utendi", "is fruendi" y el "ius abutendi", que se traducen en: Un derecho de uso, de aprovechar de los frutos y de disponer de los mismos o abusar. Dentro de este último, el "ius abutendi", además, tiene la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el objeto del derecho de la propiedad y también la facultad de consumirlo.

Tomando en cuenta estos aspectos, tanto las características de la propiedad como la situación económica de Roma, aparecen ciertas formas que tienen como finalidad regular la enajenación o transmisión de los bienes por medio de actos que daban publicidad limitada y que son los siguientes: A) Mancipatio, b) In jure cessio y c) Traditio.

MANCIPATIO. Tiene su origen en el ius civile; se le conoció como contrato nominado en la república, suprimido por Justiniano (527-565) después de cristo), pero en la práctica sobrevivió hasta los fines del primer milenio después de cristo. Se realiza sólo sobre la "res mancipi" que consistía en "Terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con éstos, esclavos y animales de tiro. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una mancipatio y la podían hacer los ciudadanos romanos exclusivamente, sin importar que se tratase de un bien mueble o inmueble.

Consistió en un acto eminentemente formalista, con actitudes, frases solemnes y ritos, sin los cuales el acto no adquiriría las consecuencias jurídicas y la responsabilidad de las partes de intervenir en él.

Se realizaban ante un agente público llamado "libripens" por que sostenían la balanza, un adquirente "mancipio accipiens", un transferente "mancipio dans" cinco testigos como mínimo para cada una de las partes, éstos debían ser ciudadanos romanos púberes, llamados "testis classicis", una balanza y un pedazo de bronce que significaba el precio.

El agente público (libripens) es el responsable de que se cumplan todas las formalidades del acto, consistente en que el adquirente en presencia de todos mencionaba una fórmula o frases solemnes afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los quirites, por la compra valiéndose del metal y de la balanza. 1

Cuando el bien materia de la venta fuera un inmueble era necesario mostrar una parte de él, ejemplo: un puño de tierra, un ladrillo, etc., que simbolizarán el bien y si se trataba de un bien mueble, entonces debería estar presente en el acto.

Cuando el adquirente terminaba de decir las frases solemnes, entonces se dirigía al agente público que sostenía la balanza para que con el bronce la tocara como símbolo del precio, con lo que concluía la ceremonia. Esta forma de adquisición tenía como efecto la transmisión de la propiedad.

“En ocasiones la *mancipatio* podía dar origen a dos acciones en beneficio del comprador o adquirente: la “*actio auctoritatis*” y la “*actio de modo agri*”, la primera consistía cuando el comprador sufría evicción por un tercero que se hacía pasar como verdadero propietario, al cual el adquirente tenía que devolver la cosa, podía ejercer esta acción para obtener una indemnización de dos veces más el precio pagado, en caso de que el supuesto propietario no fuera el dueño. Y la segunda acción se da cuando el transferente hubiera vendido una cantidad menor a la pagada por el comprador, caso en el cual mediante esta acción podía cobrar el doble del precio de la extensión faltante”. 2

Floris Margadant afirma que la *mancipatio* se aplicaba en las siguientes acciones: -Creación de testamentos, -Contratos formales, -La *coemptio*, si se adquiría la *manus* y la venta de un hijo.

LA IN JURE CESIO. Surge en la Ley de las doce tablas (451 a. de J. C.) y desaparece después de Justiniano (527-565) se aplicaba sobre la "*res Mancipi*" y la "*res nec Mancipi*" según Carral y de Teresa, pero ya que omite aclarar en que consiste la "*res nec Mancipi*" nos remitiremos al maestro Floris Margadant quien señala que es "todo lo demás que se encontraba en el comercio a excepción de la "*res Mancipi*".

No existía la garantía de la "*actio auctoritatis*" y su procedimiento era el siguiente: consistía en un abandono que hace el propietario de la cosa al adquirente, se realizaba ante un magistrado un proceso ficticio, para que el demandado confesara o se allanara a la demanda.

El adquirente y el dueño de la cosa se ponían previamente de acuerdo y después acudían ante el magistrado en donde el adquirente pronunciaba una fórmula solemne a través de la cual, conforme al derecho civil, la cosa era suya; el magistrado pedía la potestad del verdadero dueño, quien no dice nada, con lo que el adquirente se convierte en propietario de la cosa, la cual, si era mueble, debía de estar presente y si era inmueble bastaba una parte de ella que lo simbolizara.

"Es un medio de publicidad más intenso que la mancipatio, por constituir un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial, rodeada de todo el aparato procesal – constituyendo el precedente más directo de las transmisiones inmobiliarias efectuadas ante el juez".³

TRADITIO. Pertenece al "ius gentium" porque adquiere la propiedad libre de toda formalidad a las exigencias del comercio jurídico inmobiliario o de tráfico comercial; este derecho aparece, de acuerdo a Floris Margadant, en el año 242 a.C., o sea, que pertenece al período de la república.

Era la entrega de la cosa con la intención de las partes de transferir al adquirente la propiedad de la cosa, con base en una justa causa.

Esta acción carece de formalismo alguno, sólo se limitaba a entregar la cosa simbólicamente sin complicaciones para poder tener la propiedad, esto basado en una justa causa o motivo que obligue a las partes a actuar así y justifique su actuación, ejemplo: la compraventa, etc. Además de un elemento subjetivo consistente en la intención de las partes.

Por lo que la traditio consta de dos elementos a saber:

"El primer elemento formal. También llamado externo y objetivo que consistía en la entrega física de la cosa objeto de la transmisión, siendo insuficiente si no existe una venta y otra que justifique dicha transmisión.

Sin embargo, se admitió una serie de circunstancias con las cuales el objeto no pasaba materialmente a manos del adquirente, denominadas "traditio ficta" y son:

I.- La traditio simbólica. En la cual no se entrega todo el objeto de la transmisión, si no una parte de él, que simbolizara, ejemplo: la teja de una casa, las llaves de un almacén, un puño de tierra de un predio, etc., o por medio de signos.

II.- Traditio larga mano. En la que sólo se indica o señala a distancia la propiedad.

III.- Traditio breve mano. Se daba en aquellos casos en los que el adquirente ya tenía la posesión pero no los títulos de la propiedad, ejemplo: cuando se trabajaba un terreno o se arrendaba una casa.

IV.- El *constitutum possessorium*. Se realizaba al contrario del anterior, cuando se otorgaba el título de propiedad, pero no se tenía aún la posesión, ejemplo: En la compra de una casa el adquirente tenía la propiedad pero el transferente vivía en ella". 4

El segundo elemento subjetivo o interno. Consistía en el acuerdo que debe existir en la voluntad de las partes, el transferente de entregarla y el

adquiriente de recibir la propiedad, con la intención ambos de realizar cualquier negocio lícito que tenga como consecuencia la entrega de la cosa.

Además de estas tres figuras que existieron en Roma podemos observar que Carral y de teresa. Sabino Ventura junto con Colín Sánchez Concuerdan, pero Floris Margadant nos señala otras cuatro figuras más como formas de adquisición dentro del ius civile que son:

I.- La venditio subasta.- Que consistía en la venta pública del botín obtenido como consecuencia de la guerra por la república.

II.- La adjudicatio.- Por la cual el juez entrega la propiedad a las partes en un "actio divisoria" después de dividir la propiedad, herencia o reproducción de límites borrados.

III.- El legado per-vindicationem.- Por medio del cual el legatario recibe "ipso iure" la propiedad sobre el objeto legado por la aceptación de la herencia de un heredero extraño.

IV.- La assignatio.- Acta por la cual el estado romano otorga las parcelas de bienes del "ager publicus", a veteranos propietarios urbanos.

"Ager publicus".- Confiscación hecha sobre pequeñas propiedades de comunidades del sur de Italia como pretexto de la traición cometida por ella

por una crisis provocada por Aníbal, convirtiéndolas en “ager públicos”, que a su vez se repartían mediante un sistema de concesiones, por plazos prácticamente limitados igual entre unas cuantas familias influyentes”. 5

Ventura Silva añade la “usucapio”; establece que es una forma de adquirir un bien por la posesión prolongada de éste y bajo las condiciones señaladas por la ley... los modernos la llaman prescripción adquisitiva.

Como conclusión de las figuras analizadas podemos entender que en el derecho romano no existió propiamente un registro público de la propiedad, aunque el registro en otras materias si haya existido, como ejemplo tenemos los censos que se practicaban a los habitantes en Roma, pero lo que si podemos señalar como importante es que las figuras estudiadas con anterioridad se han catalogado de acuerdo a los autores vistos como el origen del actual registro, ya que son las primeras formas que regulan la transmisión o enajenación en la propiedad y por lo tanto las más observadas y aplicadas por los ciudadanos romanos ya que eran los únicos con derechos y obligaciones dentro del imperio, y posteriormente, servir de base a los demás pueblos dominados por él.

Además, podemos señalar que algunos autores, como Carral y de Teresa, afirma que no existió publicidad registral en Roma, cabe hacer mención que en la figura de la mancipatio entre sus elementos es necesaria la presencia de cinco testigos que reúnan determinadas características para cada una de las

partes, sus testimoniales tienen como fin hacer público el acto para después hacerlo del conocimiento de los demás habitantes del imperio, y por lo tanto, aunque no se llevará un registro de dichos actos existía la fama pública, que en ese entonces servía lo mismo que en la actualidad el principio de la publicidad registral, siendo aquel el antecedente.

AUSTRALIA

La principal aportación de este país es el "Acta Torrens" creada por Sir Robert Richard Torrens, que fuera director de aduanas y en cuyo honor le puso su nombre al acta.

Carral y de Teresa señala que en Australia existían dos clases de títulos; unos eran los que venían de la corona inglesa, que eran inatacables y otros los que se derivaban de los primeros, y como no existía el registro eran usados para fraudes, abusos, etc. La idea de Torrens era que todos los títulos fueran directos, estableciendo el sistema de inmatriculación, o sea, que por primera vez existiera el registro público, que era potestativo, pero una vez hecho todas las actas posteriores tenían que regularse por el sistema registral.

El proceso enajenativo se simplifica, pues sólo es necesario que los contratantes llenen una solicitud de modelo oficial y lo remitan junto con el título a la oficina del Registro.

En esa solicitud, el interesado deberá acompañar la ubicación mediante planos y descripción detallada de los elementos físicos componentes de la finca.

El objeto de la inmatriculación es comprobar la existencia de la finca, su localización física, el derecho del solicitante sobre el bien y así mismo hacer inatacable ese derecho.

Continuando con lo referente al procedimiento del sistema de inmatriculación, con Sánchez Medal, y complementando lo anterior, manifiesta que consistió en presentar una solicitud al registro anexando planos, títulos y demás documentos para acreditar la propiedad. Toda esa documentación se somete a un examen hecho por juristas e ingenieros topógrafos. Después, y de acuerdo con el examen se hacen las publicaciones por si existieran terceros perjudicados con mejor derecho, por un término variable de dos a tres años; si presentan reclamaciones éstas se tramitarán en la vía judicial; si la resolución es adversa o no hay reclamaciones se inmatricula el bien y se redacta el certificado del título, expidiendo dos títulos con sus respectivo planos y derechos reales como si se tratará de una propiedad nueva, para que un ejemplar se quede en el registro y otro se le dé a titular del derecho.

Como se puede apreciar, en el sistema australiano al implantarse el Acta Torrens se perfila ya la existencia del registro público, en el cual los títulos que se expedía cumplen dos finalidades: primero, tenían publicidad plena y por lo tanto, son inatacables y oponibles a terceros; y en segundo lugar, el título que se expide, aplicando este sistema, garantiza a los posibles nuevos adquirentes la existencia del bien, otorgando, en consecuencia, seguridad a las partes. Finalidades que se dan siempre y cuando el contrato se inmatricule en el registro, ya que esto es potestativo. Encontrando así dos antecedentes importantes de los actuales principios registrales que son: el principio de autenticidad y el de rogación.

ALEMANIA

Sintetizando a Carral y de Teresa, tenemos que el derecho germánico tiene un período primitivo en donde existieron dos figuras que se pueden comparar con la mancipatio y la in jure cesio romanas. la primera, con el formalismo ante el Thinx y la segunda con el Aufassung.

El formalismo del Thinx consistía en una ceremonia solemne a través de la cual se transmitían los bienes inmuebles. La forma solemne eran: "Ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la asamblea popular o ante el consejo popular llamado Thinx o Mallus; la ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea llamado Thinxmann". 6 El transmitente entregaba simbólicamente el bien inmueble al adquirente, quien queda investido de la titularidad de la cosa ante la asamblea.

Inicialmente tales registros se llevaban por orden cronológico y las inscripciones llegaron a tener igual eficacia que el antiguo testimonio judicial y que el documento justificativo del mismo, en esto se basa la fe pública del registro inmobiliario, en virtud de ella se protege al que confíe en el contenido del registro.

Más tarde, la transmisión de fincas, el gravamen de las mismas, los derechos reales y la transferencia de tales derechos se practicaban mediante un

acuerdo declarando ante el tribunal o el consejo, respecto de la modificación jurídica e inscripción de la misma en el registro.

El principio romano según el cual la transmisión y el gravamen de los inmuebles se efectuaban del mismo modo que el de los muebles, fue aceptado en Alemania.

El sistema del registro inmobiliario no se aceptó en Prusia hasta 1872; con ello se eliminó el principio romano de la traditio y se volvió el genuino derecho alemán.

El derecho inmobiliario alemán se halla ordenado dentro del Código civil de 1856 por lo que se refiere al derecho material, y en la ordenanza del Registro del cinco de agosto de mil ochocientos treinta y cinco por lo que corresponde al procedimiento del acto entre el particular y la autoridad.

Los registros funcionaban por distritos; los jueces del municipio eran los encargados de dichas oficinas, estos a su vez, tenían facultades autenticadoras que compartían con los notarios; en los libros de inscripciones se abría para cada finca una hoja especial; la publicidad formal se realizaba por medio de manifestaciones; certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro era público para quien tuviese interés legítimo en consultarlo.

La distinción fundamental entre el sistema alemán y el romano, es la de que en el primero no existió verdadera transmisión de la propiedad o constitución del gravamen mientras un funcionario público no la apruebe; al contrario, el segundo hasta la concurrencia del título y de tal modo que apenas hay diferencia entre la transmisión de la propiedad mueble e inmueble.

FRANCIA

Existen grandes diferencias con respecto al sistema germánico, ya que el Registro Público en el sistema francés está a cargo de una oficina administrativa. En el sistema francés no existe distinción entre el régimen de la propiedad inmueble con el de la propiedad mueble, ya que ambos corresponden al derecho privado.

A diferencia del sistema germano, el sistema francés reconoce la propiedad y demás derechos reales por el simple acuerdo de voluntades emitido por las partes en un contrato, es decir, que los contratos surten plenamente sus efectos entre las partes aun sin la inscripción del documento en el Registro Público, ya que simplemente tienen un efecto declarativo, es decir, la validez del acto no depende de su registro. La inscripción de un contrato en el sistema francés es de carácter potestativo, por lo que su omisión genera que el acto no surta efectos frente a terceros. La nulidad o invalidez del documento o acto que le antecede, dado que la inscripción no hace inatacable al acto. 7

El Registro es independiente del catastro se lleva por libros, transcribiendo en la inscripción el acto que le da nacimiento a la misma. Las inscripciones se llevan a cabo en libros y se asientan conforme al orden en el que se presenta

los documentos provocando gran dificultad a la hora de copilar información acerca de un determinado predio, por lo cual para facilitar esta búsqueda se han agrupado los asientos en un índice por nombres de personas, con lo cual propiamente se creó un registro de personas y no de bienes inmuebles.⁸

Es menester resaltar que en el sistema francés no existe una calificación del documento previo a la inscripción, sino que esta se realiza mediante la transcripción íntegra del documento. Estos asientos carecen de un valor sustantivo propio, ya que dependen de la validez que tenga el documento y del acto traslativo que contenga el mismo.⁹

ESPAÑA

Se denomina el derecho registral español como derecho hipotecario. Tiene como fuente el Acta Torrens, establecida en Australia, y, además al derecho alemán.

Existen otros autores como Roca Sastre citado por Carral y de Teresa que dividen al derecho español en cuatro periodos:

Primer período: La publicidad primitiva

Segundo período: La influencia romana

Tercer período: Iniciación del régimen de publicidad.

Cuarto período: La consolidación del régimen de publicidad registral.

Como se puede observar, la segunda clasificación para el sustentante es la más completa por tener mejor definidas las etapas; es por ello que a continuación vamos a desarrollar conforme a esta clasificación y así analizar en una forma más completa al derecho español en lo referente al registro.

ocasión de la santa misa o la reunión del consejo municipal. En segundo lugar, en lo referente a las enajenaciones de fincas que debían publicar, solamente en la iglesia, durante la misa mayor en tres domingos seguidos ante el escribano público, de lo cual se pueden deducir dos cosas, o bien se realizaba un solo documento y en el mismo se ratificaba cada domingo por las partes, o se realizaba un documento por cada publicación, en este caso podemos tener el antecedente del actual derecho registral en lo referente a la necesidad de manejar varias copias de un mismo documento.

Y por último, el empleo de la publicidad por dos medios: de comunicación, y por anuncio de ventas para utilizarlos como forma de evitar cualquier clandestinidad o fraude en lo relativo a las hipotecas que hasta ese momento se hacían en España.

SEGUNDO PERÍODO.- La influencia romana: siguiendo al maestro Roca Sastre, manifiesta que; poco a poco desaparecieron las formas solemnes de publicidad implantándose las formas romanas, principalmente la traditio, que se tenía por cumplido en la cláusula "constitutum posesorium".

La práctica del derecho romano no fue suficiente para satisfacer las necesidades del pueblo español. Ya que con el uso de la traditio tuvo auge la compraventa de bienes clandestinamente, ocultando las hipotecas, sobresaliendo las deficiencias de este sistema; imponiéndose así las

necesidades de otorgar una publicidad veraz a las transmisiones inmobiliarias.

Es cuando surge el primer intento de ordenar jurídicamente la publicidad inmobiliaria en las Cortes de Toledo. Con la pragmática de Carlos I, y doña Juana en 1539, se decretó el Registro de Censos, tributos e imposiciones; más dicha pragmática nunca se llevó a cabo a la práctica en el reino de Castilla, ya que los tribunales siguieron aceptando los títulos no obstante su falta de registro.

TERCER PERÍODO.- En la real pragmática del 31 de enero de 1768 fue donde se crearon los oficios de hipotecas, cuya disposición tuvo carácter de ley. Tales oficios eran públicos, aunque extinguidos a las transacciones sobre inmuebles especialmente en las hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

“Los historiadores del derecho indican que en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, mismo que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro” 10

Al decir de Roca Sastre: Los efectos de la registración eran meramente negativos, o sea, los actos registrables que no estuvieran registrados carecían de valor ante los tribunales, además, la registración de tales actos debían efectuarse dentro de determinado plazo y se imponía cierta actuación de oficio.

Al respecto, cabe hacer la aclaración en cuanto a lo manifestado por Roca Sastre relativo a los efectos del registro; éstos no son completamente negativos, sino que por el contrario; los documentos que reunieran os requisitos necesarios para ser inscritos y lo hicieran sí, tenían efectos que iban a ser positivos para las partes y a un posible tercer adquirente; si, por el contrario, no se inscribiera el acto o documento en las mismas condiciones que el anterior, sus efectos son negativos para las partes, ya que al carecer de inscripción se tiene por no realizado el acto, y, por lo tanto, no es posible hacerlo valer o cumplir ante los tribunales. Así mismo, se manifiesta que esa inscripción debía realizarse en determinado plazo, y, en caso de no hacerlo, se autoriza a cierta actuación de oficio.

Resumiendo lo que dice Carral y de Teresa, tenemos que: ese sistema fue aceptado por el pueblo, ya que puso fin a la clandestinidad de la enajenación de bienes hipotecados o con gravámenes, dando mayor seguridad a sus ciudadanos. Además, recibió muchos impulsos al crearse, por decreto de 1829, la implantación del impuesto de derechos reales, que se entrelazó con los oficios de hipotecas.

Podemos complementar lo anterior, señalando que es en este período cuando se estableció un registro en forma, como antecedente más directo del actual.

CUARTO PERÍDO.- De consolidación del régimen de publicidad registral. La Ley Hipotecaria de 1861, en su exposición de motivos, señala una serie de finalidades, entre las cuales están, según Carral y de Teresa, las siguientes:

I.- Poner fin a la mala fe que hasta antes de la emisión de esta ley se venía ejerciendo sobre los propietarios que acudían a ellos, así mismo.

II.- Libertar al adquirente del yugo de usureros despiadados dándoles seguridad y protección jurídica.

Para que exista la hipoteca, es necesario que el título que la contiene esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

"Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, en realidad la que crea la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento de aquellos aspectos relacionados con el tráfico de la propiedad en perjuicio de terceros.

Esa ley estableció normas de gran trascendencia en el orden registral, y tuvo, a la vez como fuente de inspiración, hasta cierto punto el sistema del Acta Torrens establecida en Australia, y además, algunos principios del derecho germánico". 11

Dicha ley sufre una modificación en 1869, adoptando como novedad, la notificación en forma legal de la nueva inscripción a los títulos inscritos.

CAPITULO SEGUNDO

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

I. CONCEPTO

La acepción de registro público de la propiedad es la inscripción o anotación que se lleva acabo a través de un acto jurídico. También con ello se alude al libro o libros donde se llevan acabo las anotaciones e inscripciones. Registro, es el libro donde se apuntan noticias, datos o asientos; por ultimo es el lugar y oficina donde se registra o consulta lo ya registrado, lo asentado y lo inscrito en la partida correspondiente de la inscripción.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que depende del poder Ejecutivo del Estado. Tiene por finalidad regular las relaciones de derecho sobre bienes inmuebles y actos jurídicos establecidos por el derecho civil.

Las inscripciones o anotaciones hechas en los libros del registro, permiten dar cuenta al estado de la situación que guardan las propiedades y otros derechos reales. Por lo tanto, esta institución pública es accesible a toda

persona para que de ella obtenga la publicidad de los actos jurídicos. Esa publicidad registral, es, en cuanto a su constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio de derechos reales sobre inmuebles.

"Mediante el registro publico de la propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efecto contra terceros".

Al registro publico lo define Felipe Sánchez Román, como: "Un centro publico en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aun en cuanto modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de los bienes" 9

Martín Castro Marroquín opina: "El registro público es la institución técnico-jurídica más importante de un ordenamiento legal impositivo, porque su misión principal es la de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a la vida jurídica de los derechos inscribibles que se inscriban en el registro correspondiente, tanto para la tranquilidad de las personas como para un mejor entendimiento, facilitando las relaciones sociales y jurídicas". 12

Guillermo Colín Sánchez dice: "El registro Público de la Propiedad, es una institución dependiente del estado.- Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos (derecho reales), cuya forma ha sido realizada por la

función notarial o por las autoridades judiciales o administrativas, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal o registral, cuya consecuencia trae la seguridad jurídica y la legitimidad de los actos registrados en virtud del llamado principio de fe pública registral". 13

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, el registro de la propiedad es: "El medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado. Sobre el que se desea formalizar un contrato". 14

De lo señalado con anterioridad, se desprende que el registro público es un medio de seguridad del intercambio social; que garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y del tráfico inmobiliario; en aras de lo social, el estado organiza la actividad administrativamente, destinada a la publicidad y a la constitución de ciertas situaciones jurídicas. Esa organización es la publicidad registral, que tiene como fin principal llevar al conocimiento de los terceros en el hecho publicitario.

En lo que se refiere al concepto sobre el derecho registral mencionaremos la opinión de diversos autores:

Jiménez Arnau asegura: "El derecho registral es el conjunto de normas a que se debe sujetarse la constitución, modificación, y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles". 15

José Luis Pérez Lázala asienta: "Es la rama jurídica que regula el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan". 16

Jerónimo Gonzáles sostiene: "Que es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer". 17

Roca Sastre expresa: "Es aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en relación con el registro de la propiedad así como las garantías estrictamente registrales". 18

Vistos estos conceptos sobre el derecho registral, y volviendo al registro público de la propiedad, podemos decir, por nuestra parte, que es una institución del estado, destinada fundamentalmente a proteger los derechos inscritos, registrando los contratos que celebren las partes en el ejercicio de sus intereses, certificar lo relacionado al estado de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

Además cumple con una función de publicidad, ya que a falta de ésta el acto jurídico no trae consecuencias jurídicas contra un tercero.

FUNCIÓN SOCIAL

Proporcionar publicidad (formal y material) a favor de toda persona de acuerdo a sus intereses, tenga necesidad de conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, y otros derechos reales, cumpliendo con ello la garantía de seguridad jurídica, con el fin de alcanzar la paz social, de los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

El registro es una institución investida de fe pública y se organiza en una administración altamente especializada con el fin de otorgar la debida certeza y garantizar la seguridad y publicidad jurídica estableciendo un adecuado control técnico y administrativo sobre los bienes patrimoniales de los titulares registrales, quienes están obligados a respetar los derechos adquiridos mediante las inscripciones y anotaciones registrales y su oportuna publicidad, básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población generando un clima de confianza y seguridad, determinante en las transacciones inmobiliarias. 19

PRINCIPIOS REGISTRALES

Iniciamos tratando de entender lo que significa la palabra principio; y diremos que es el primer instante del ser de una cosa; profundizando un poco más es la razón que sirve de fundamento para discutirse en cualquier asunto; es la causa primitiva de una cosa o aquello de lo cual proviene o se origina otra, de cualquier forma que sea.

Entrando ya en la materia que nos ocupa, Luis Carral y de Teresa, dice que los principios registrales a los que él denomina principios hipotecarios, y como también se les conoce en España, estando de acuerdo con Roca Sastre, son "las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral".²⁰

Dichos principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo sistema registral, ya que son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano; efectos de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio de oponibilidad y de veracidad.

De todas las ideas anteriormente manifestadas se desprende, que los principios en materia registral, son todas aquellas orientaciones supletorias constitutivas de las normas sobre las que descansa el derecho registral; son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del derecho, sin que dichos principios sean propiamente leyes.

Ahora bien es complicado determinar cuales y cuantos son los principios registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; por ello estudiaremos los que son aceptados por la mayoría de los autores que tratan la materia,

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Este principio contempla la situación de que para que pueda ser inscrito un acto jurídico es necesario el consentimiento del transferente, que únicamente puede ser el titular de ese derecho.

Antes de entrar al campo del derecho registral, es necesario estudiar el consentimiento dentro del campo del derecho civil.

El consentimiento es uno de los elementos esenciales para la existencia de un contrato, que se perfecciona con la simple manifestación de aquél.

Entendemos por consentimiento en el contrato, como "el acuerdo de dos o mas voluntades que se manifiesta en forma exterior para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones". 21

Una venta es perfecta y obligatoria para las partes con la sola manifestación de su consentimiento, aunque el precio no haya sido satisfecho ni la cosa se haya entregado.

En el derecho registral, para que una inscripción se realice debe existir el consentimiento del que va a ser afectado en su derecho, y como solo puede consentir quien pueda disponer, este será siempre el verdadero titular registral, o cuando lo ordene la autoridad judicial.

Existe una excepción en cuanto a que no sólo puede realizar la inscripción con el consentimiento del titular, sino que puede consentir también esta, un órgano jurisdiccional.

El Código Civil vigente en el Estado de México, en su artículo 7.32. establece: "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes; excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, a la costumbre o a la ley".

Tratándose de compraventa, señala el artículo 7.533. del mismo ordenamiento que: "por regla general, la venta es obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado, ni el segundo satisfecho".

El artículo 8.35. del mismo código enuncia: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido".

En concreto, podemos decir que el principio de consentimiento consiste en que para que se realice algún cambio o modificación en las inscripciones o anotaciones del titular registral se requiere forzosamente el consentimiento de éste, o de la autoridad judicial.

El acto jurídico o el contrato que le da origen a la transmisión de propiedad, se perfecciona mediante el consentimiento de las partes y la formalidad que la ley exige, pero para que surta efectos contra terceros, necesita de su inscripción en el registro.

PRINCIPIO DE TRATO SUCESIVO O CONTÍNUO

Es una consecuencia lógica del principio de consentimiento que acabamos de estudiar, ya que no puede modificarse una inscripción o cancelarse ésta sin el consentimiento del titular inscrito; tampoco podrá inscribirse un gravamen sin que previamente esté registrada la finca sobre la cual recae. De esa manera, los asientos registrales muestran el encadenamiento ininterrumpido de causantes o de sucesos en forma eslabonada, registrando en orden los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.

El tracto sucesivo estriba en la continuidad o encadenamiento de todos los asientos relativos a una misma finca; de tal manera que la historia registral sobre ella no quede interrumpida si no enlazada.

Sólo el titular del derecho puede transmitirlo o gravarlo. El documento que se presente para ser registrado deberá contener "los datos relativos a los bienes y derechos inscritos, que deberán corresponder al derecho anteriormente asentado; así como los antecedentes del registro, entre otros".

Solo hay un caso de excepción a dicho principio: cuando se trata de la inmatriculación o inscripción primera de la finca, es decir, el título carece de antecedentes en el registro público de la propiedad, por no haber sido antes

inscrito. Así lo menciona el artículo 8.23. del Código Civil del Estado de México, al decir que: "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción al no ser que se trate de una inmatriculación".

Vemos que con la aplicación del tracto sucesivo no puede interrumpirse la cadena de asientos y así el Registro nos muestra la historia completa de los bienes inmuebles y de los sucesivos titulares que haya tenido.

Tiene gran importancia tal principio, ya que además de estar entre lazado con otros, es presupuesto indispensable para que entre en juego el de legitimación y el de fe pública registral, que como veremos más adelante tienen una gran trascendencia jurídica.

El mismo principio rige para los asientos de presentación, ya que si está vigente uno de tales asientos que se oponga a la inscripción principal que trate de hacerse, no será posible llevar a cabo esta última. (Artículo 8.24. del Código Civil del Estado de México).

Es por ello, que la finalidad de este principio es lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, y deberá procurar, entre otras cosas que el historial jurídico de cada finca esté completo, o sea, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Consiste en que el registrador no puede efectuar una inscripción de oficio, pues necesita que haya una manifestación de voluntad, a petición de parte.

De lo anterior se deduce, que para inscribir un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, es absolutamente potestativo, pues la autoridad no puede exigir coactivamente a nadie que se valga de aquel.

Tampoco aquella función puede practicarse de oficio, aunque llegue la noticia al registrador de actos o hechos registrables, así como tampoco puede, sin instancia de parte, rectificar errores del registro, salvo orden de autoridad competente.

Necesaria es, la petición, rogación o instancia de las personas que tengan interés legítimo en inscribir su derecho con la simple presentación del título en el registro se manifiesta tal principio de rogación, no siendo necesario que aquella se haga en forma legal o por escrito ante el registrador. Esa presentación simple del documento obliga al titular, primeramente a asentar ese hecho y, en seguida, a dar trámite a la inscripción, sin perjuicio de que al calificar, inscriba suspenda o devuelva sin registro.

Tampoco es necesario que la presentación del título o documento sea hecha por el interesado en forma personal o por medio de su representante, pues si basta con la materialidad de la entrega.

Por su parte, el artículo 8.15. del Código civil del Estado de México establece que el registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento fue presentado a la oficina registral, precepto que se relaciona con el artículo 8.16.,8.17.,8.18.,8.19.,8.20. que reglamenta el aviso preventivo y definitivo para asegurar la prioridad correspondiente.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Es aquel acto jurídico registrable que primeramente ingrese al Registro Público de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial no hubiera sido presentado al Registro o lo hubiera con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

Tanto en nuestro sistema como en el español, existe una enorme rigidez cronológica, pues en el momento que un documento ingresa al registro, produce sus efectos.

Ese principio de prioridad tiene su base en el apotegma clásico el primero en tiempo es primero en derecho, lo que en derecho registral se transforma en que: "Es primero en derecho, el primero en registrar". 22

El derecho real que será materia de la inscripción nace fuera del registro mediante el acto jurídico o el contrato que le da origen y se perfecciona mediante el consentimiento de las partes y la formalidad que la ley exige, pero para que surta efectos contra terceros, necesita de su inscripción en el registro.

Pero la inscripción una vez practicada da gran fuerza al titular registral por la presunción legal probatoria que establece. Precisamente por que el derecho nace fuera del Registro el cual una vez inscrito, lo declara y hace publico. El Código Civil vigente en el Estado de México en su artículo 8.12. establece el principio de prioridad en los siguientes términos: "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derecho se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro," Este principio se aplica o se hace efectivo en el caso de la doble venta que establece el artículo 7.549. del mismo ordenamiento legal: "Si el bien vendido fuere inmueble, prevalecerá la primera venta; si no fuere posible verificar la prioridad, prevalecerá la que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observara lo dispuesto en el artículo anterior." Con esto complementamos lo que decíamos al inicio del análisis de este principio, o sea que prevalecerá de los títulos incompatibles el que primero se haya presentado al registro.

Tiene aplicación también cuando existe pluralidad de hipotecas sobre un mismo bien; al decir que si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes serán pagados por el orden de fecha en que se otorgaron las hipotecas si estas se registraron dentro del término legal, De esa manera, el principio de prioridad determina el rango de las hipotecas atendiendo al orden de las inscripciones de las mismas.

Complementa el principio de prioridad el artículo 8.12. al indicar que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro.

Existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos notariales preventivo y definitivo que se mencionan en los artículos 8.18. y 8.19. del código civil vigente en el Estado de México.

Para hacer más efectivo y operante este principio, se ha establecido un foliador electrónico que además de imprimir el número de entrada, deja constancia de la hora exacta de presentación del documento en la respectiva oficina registral. Así lo indica el artículo 23 y 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al decir que la prelación de los documentos se determinará por la hora, día, mes, año y número de presentación del documento respectivo.

En conclusión, podríamos afirmar que el momento mismo de entrada en el registro público del derecho inscribible, mediante la presentación en la oficialía de partes del documento en el que se contenga ese derecho, hace nacer la prioridad o prelación para los fines de publicidad y de los efectos de la inscripción frente a terceros.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Es el principio registral que puede ser examinado desde dos puntos de vista: El Formal del Registro y el Material en su doble aspecto de legitimación y de fe pública.

Desde el punto de vista Formal indica que cualquier persona interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos de Registro y obtener las certificaciones relativas a los mismos, principio que lo consagra el artículo 8.4. de nuestro Código Civil al establecer que "El Registro será Público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren inscritos y de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados por medios magnéticos. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los registros, así como certificaciones de no existir asientos o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas."

En cuanto al punto de vista material, se concreta en la presunción de titularidad a favor del inscrito (legitimación) o bien en una protección incontrovertible para la persona que recibe sus beneficios (fe pública). Ambos aspectos que derivan del aspecto material del principio de publicidad, tienen en común sentar una presunción de verdad a favor de lo inscrito en el Registro, pero difieren esencialmente entre sí en que mientras la presunción

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Inscripción registral se llama tanto al acto material gráfico de inscribir, como al resultado de ello, lo objetivo, lo que queda materialmente consignado y cae bajo el dominio de los sentidos. En otras palabras, es todo asiento o razón hecha en el Registro.

El sentido estricto es todo asiento practicado en los libros del registro y que produce respecto del dominio de los derechos reales en los bienes inmuebles un estado legal, el más solemne y definitivo.

En relación de la obra del maestro GUILLERMO COLÍN SÁNCHEZ inscripción es la materialización del acto por medio de la escritura en los libros correspondientes, para que de ese modo produzcan efectos jurídicos.

De conformidad con dicha definición, que se considera acertada, el registrador con este principio deja constancia fehaciente de la legalidad del acto jurídico permitiendo con ello la publicidad del mismo; y, por ende, estará produciendo efectos contra terceros.

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, siendo esa primera inscripción la de dominio sobre el inmueble, que irá soportando las demás inscripciones, de acuerdo a las

transacciones de que sea objeto el bien. Todo ello nos lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el que gravitan una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca.

La inscripción en México, es voluntaria, pues no hay la obligación de efectuarla en un plazo determinado; además; no existe ley alguna que señale para el particular, la obligación de inscribir su inmueble, lo que es más nuestro registro no puede inscribir más que a solicitud de parte.

Por la aplicación de tal principio, el asiento debe de aparecer con precisión: La finca, que es la base de la inscripción; el consentimiento de la contraparte, es decir, que debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente, y, como sólo puede consentir el verdadero titular, por ello, para producir efectos contra terceros, un acto de enajenación o gravamen de derechos reales, debe de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 8.1. del Código en cita establece: "Mediante el Registro Publico de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros"

Este artículo admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se haya registrado. En consecuencia, la falta de inscripción no hace inexistente el acto.

Así podemos decir que para que produzca efectos frente a terceros un determinado acto de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad.

De todo lo anteriormente manifestado, podemos concluir los efectos de la inscripción con dos puntos:

El primero, sería "el de impedir que se anote o se inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito o anotado, relativo a los mismos bienes o derechos reales o personales y que se le opongan o sea incompatible.

Y el segundo, el de enunciar a todo el mundo sus efectos legales, de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión de un inmueble o mueble, e indica las personas a favor de quienes se encuentran los derechos reales o personales que recaigan sobre esas inscripciones". 23

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Si la función del Registro es procurar la mayor concordancia entre el mundo registral y la realidad jurídica, es lógico pensar que los documentos presentados sean realmente válidos, dentro de lo posible y no documentos que choquen o se antepongan a la misma, dando una idea falsa de la situación real de la finca, y de los derechos inscribibles.

El sistema que se sigue en el Registro para la depuración de los títulos, normalmente se llama "calificación" según lo señala LUIS, CORRAL Y DE TERESA y tiene por objeto el examen censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados a registro, para denegar o suspender la inscripción cuyo órgano propio es el registrador". 24

El principio de legalidad, en consecuencia, exige que los títulos cuya inscripción se solicite sean al menos en apariencia, perfectos, lo que se logra sometiéndolos a un examen de comprobación de los requisitos formales y esenciales de derecho civil y derecho registral, ya que de faltar alguno de estos se suspendería la inscripción y se devolvería sin registro.

Ese acto de comprobación que lleva a cabo el registrador, consiste en el juicio que emite acerca de la validez del título y de procedencia de la inscripción; dicho juicio de valor no podrá declarar un derecho dudoso o controvertido;

pero sí publicará que ha nacido un derecho real o situación jurídica inmobiliaria y autenticar esta afirmación en los libros registrales.

La calificación de la legalidad de los documentos supone un derecho y un deber: "Un derecho porque, sólo los registradores pueden calificar los títulos y determinar o no si son susceptibles de inscripción; y un deber porque necesariamente, antes de practicar un asiento en el registro, es preciso que compruebe si el título presentado para ello reúne los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder verificarlos". 25

En conclusión, se denomina legalidad porque presumen que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido legalmente y que nadie puede atentar contra ello.

Las facultades que otorga el artículo 8.25. del Código Civil a los registradores son absolutamente requisicionales, de tal manera que, cuando el proceso de calificación ejercitado por ellos no se presentará adecuadamente y cumpliendo con todas las condiciones que establece el Código Civil y otras leyes aplicables, los documentos deben ser rechazados.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Para que la publicidad registral sea completa, es preciso que los derechos reales figuren en el Registro con plena determinación de su extensión o alcance, por esto, quizá sería más técnico emplear aquí el principio de determinación.

Consiste en la descripción específica del derecho o del objeto que trata de inscribirse.

Se refiere a la base física de la vida registral o tabular. Se funda en la exigencia de que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con una especificación descriptiva que abarque su contenido jurídico y económico, así como su titularidad.

Para su desarrollo, el principio de especialidad supone:

I. Que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con especificación de su base física, para lo cual es necesario llevar un registro de inmuebles. A cada inmueble debe abrirse una partida registral, la descripción del inmueble debe reflejar sus cualidades y características físicas.

II. Que los derechos inmobiliarios se asienten con especificación clara de lo que corresponda o pertenezca a cada titular, es decir, que cuando concurren varios sujetos en una misma titularidad, es preciso determinar con datos matemáticos la participación que a cada uno corresponde en el derecho registrado.

En nuestro derecho, encontramos sustentado ese principio, en el artículo 27 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que trata de lo que debe ser y expresar la inscripción.

“I. La naturaleza, ubicación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior.

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley debe expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la fecha en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la

cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; los réditos que se causen y la fecha desde que deban correr;

- V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellos de quienes procedan inmediatamente los bienes;
- VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y
- VII. La fecha del título y número, si lo tuviere, y el fedatario o el servidor público que lo autorizo”.

Dicho principio también se aplica en materia de hipotecas; consiste en la necesidad de determinar por qué porción de crédito responde cada bien cuando son varias las hipotecas para la seguridad de una misma prestación. (Artículo 7.1117. del Código Civil de Estado de México).

De acuerdo a tal principio, podrá suspenderse o denegarse la inscripción por el registrador cuando “No se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;” (Artículo 8.25 fracción IV, del Código Civil del Estado de México).

El principio en cuestión responde a la necesidad de especificar o determinar los bienes inmuebles, con el objeto de que las personas a quienes interesen los asientos registrales, relativos a una finca, puedan encontrar de conjunto todo aquello que al inmueble haga relación y definan su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en diversidad de asientos.

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Este principio responde, como el principio de legitimación a la necesidad de dar solución a los problemas que surgen al haber discordancia entre la realidad jurídica y el registro, pero cuando concurre un nuevo elemento, el tercero calificado o tercer adquirente de un derecho real inscrito a título oneroso y de buena fe.

En virtud del principio de fe pública registral, se reputa exacto, "juris et de jure", el contenido del registro en beneficio del tercero que reúna los elementos antes mencionados, que haya inscrito su derecho, que su adquisición haya sido a título oneroso, y que haya obrado de buena fe. La finalidad es garantizar plenamente las adquisiciones de quienes contratan de buena fe y confiados en los asientos del registro, con lo que se da seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. El funcionamiento de la fe pública registral, es como sigue: Partimos de que, por disposición de la ley, los actos nulos en su más amplia aceptación, no deben registrarse en virtud de los principios de legalidad y calificación, pero si por alguna causa dichos actos ingresan al registro, la inscripción que de ellos se haga, no les otorgará convalidación alguna, por lo que subsisten los vicios que los afectan; por consiguiente, los interesados conservan las acciones que les otorgan las leyes.

Al respecto, el artículo 8.7 del Código Civil dice: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".

Pero, si el que figuró como adquirente en el acto nulo registra su derecho, y si de ese registro aparece con facultad para transmitirlo y efectivamente lo transmite a título oneroso a un tercer adquirente de buena fe y éste a su vez inscribe el acto, su derecho no podrá ser atacado y será mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del transferente en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no aparezcan claramente del propio registro. Naturalmente que de esa situación resulta una parte perjudicada, pero que podrá ejercitar las acciones civiles y penales que le otorguen las leyes correspondientes aunque limitadas a la persona o personas que celebraron su primer acto nulo.

Nuevamente los principios de derechos registral modifican los de derecho civil; estamos en la posibilidad de que una persona transmite derechos que están fuera de su patrimonio y deja sin efecto, en el caso la regla que establece las transmisiones de cosa ajena son nulas, pues se conceden efectos sustantivos a la inscripción, en cuya virtud de nueva adquisición se torna inatacable.

SISTEMAS REGISTRALES

La tendencia general de todos los sistemas registrales es hacia un mayor fortalecimiento de la institución del registro de la propiedad en vistas a la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico inmobiliario.

Así como el sistema inmobiliario se puede definir como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legislación para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, de igual modo según Campuzano y Horma los sistemas registrales se puede definir "como conjuntos ordenados de principios, establecidos por las leyes y por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución característica que se denomina Registro de la Propiedad." 1

Por lo que se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas a saber:

El sistema sustantivo

El sistema constitutivo

El sistema declarativo

SISTEMA SUSTANTIVO

"Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesa, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la corona y solo se consideraba propietario al que aparecía en el libro-Registro. También se le conoce con el nombre de "Acta Torrens", debido al Diputado por Adelaida, Sir Robert Richard Torrens, quien presentó un proyecto de la ley sancionando el diecisiete de Enero de 1858, que estuvo vigente en Australia y en otras colonias Inglesas" 2

A la conquista de Inglaterra a Australia en el año de 1788, no solo las tierras pasaron a poder de la corona Inglesa, sino que muchas costumbres fueron adoptadas por los australianos, sin que fuera la excepción la forma de transmisión de propiedad, en la que la tierra pertenecía a la corona.

Pero lo curioso de esto es que, a la realización de la conquista. Los ingleses se encontraron con un problema para la obtención de riquezas económicas, y no por que esta no tuviera nada que ofrecer, ya que esta nación es muy rica, especialmente en sus campos, los cuales son muy productivos, sino por que, por lo regular, en una conquista casi siempre existe mano de obra abundante y barata, la cual viene a ser la del pueblo conquistado. Pero aquí no sucedió así ya que no existió mano de obra barata y la que había era mano de obra indígena, que tenía un atraso de cultura y difícilmente asimilaban los métodos

utilizados para trabajar la tierra, por lo que la corona tuvo que tomar medidas para que esos grandes campos, que eran muy ricos, produjesen, por lo que se obligo a la corona repartir tierras, como incentivos a los colonos, para que estos las trabajaran.

Entre los conquistadores encontramos a personas que eran presidiarios y a cambio de su trabajo se les ofreció la libertad y tierras, por lo que se convirtieron más tarde en propietarios de esas tierras a título de derecho real y así fue que empezaba a dar nacimiento un nuevo sistema.

Pero no fue hasta que Sir Richard Torrens, el 17 de Enero de 1858, quien propuso en un proyecto de ley que los títulos de propiedad proviniesen directamente de la corona, a través de un procedimiento que se le llama Matriculación. De ahí que se le dio el nombre de sistema Torrens o Acta Torrens.

Es un procedimiento por medio del cual el inmueble se somete por primera vez al sistema registral, en la cual, por voluntad del interesado, se presenta una solicitud al Registro con la documentación solicitada y, una vez hecha esta, se realizan publicaciones del inmueble que se va a inmatricular, en el cual se da un termino para que, si una persona tuviera algo que decir a su favor, lo opusiera, ya que, vencido el termino y hecho el registro. Se expide el certificado del titulo, el cual es inatacable, Según Don Jerónimo González

Martines, quien dice que "el titulo se expide en nombre del estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular y sirve de prueba y de soporte a la propiedad,". 3

SISTEMA CONSTITUTIVO

Este tipo de sistema tiene determinadas particularidades que lo hacen ser uno de los sistemas mas eficaces y seguros en el trafico inmobiliario, debido a que la inscripción en el Registro Publico de la Propiedad no es potestativa, si no. obligatoria. ¿Qué significa esto? Significa que si el bien objeto de inscripción no es inscrito en el Registro Publico de la Propiedad, la operación no producirá ningún efecto jurídico entre las partes que la celebran y mucho menos frente a terceros registrales.

Así mismo se caracteriza por: a) Conservar la idea del titulo y el modo, o sea, que existe por un lado la causa de adquisición que se da en el contrato y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Publico de la propiedad; y b) La existencia de una gran Semejanza, casi una identidad entre el Catastro y el Registro, lo que permite mayor exactitud y en la descripción de la finca dentro del folio real.

Este sistema fue seguido a principios de este siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza, y Luxemburgo.

Muchos piensan que el Registro Publico de la Propiedad carece de importancia. Lo cual es incorrecto, ya que en gran medida muchos de los fraudes y abusos que se dan en el trafico inmobiliario han sido frenados por

esta institución, en especial en los países que han adoptado este tipo de sistema, como lo es el Alemán y el Suizo, países que están considerados en desarrollo económico, social y políticamente entre los más grandes del mundo, basta con observar a donde van a depositarse los grandes capitales del mundo, por la seguridad y confianza que representa el país de Suiza, sin dejar a un lado la seguridad en el tráfico inmobiliario, la cual alcanza su máxima expresión en estos países, ya que la inscripción no es potestativa, sino obligatoria, lo que significa que, si bien el inmueble no se inscribe en el registro de la propiedad, carece de validez el derecho que se quiera ejercer, no solo frente a terceros, sino entre países, lo cual da como resultado que ningún gravamen o propietario diferente permanezca oculto.

SISTEMA DECLARATIVO

Este sistema se basa en dar publicidad a los actos jurídicos para que, una vez inscritos en el Registro Público de la Propiedad, surtan efectos contra terceros, es decir, que este sistema consiste solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, el cual nace extraregistralmente por efectos del contrato y se inscribirá solo si se desea que produzca efectos contra terceros, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de la inscripción cuya finalidad, como ya apuntamos, es dar publicidad y no constituir derechos.

CAPITULO TERCERO

MARCO JURÍDICO DE LA FUNCION REGISTRAL

El Registro Público de la Propiedad es una institución creada y regulada por el estado, cuyo objeto fundamental es otorgar fuerza a los actos relacionados con la propiedad inmueble, dándoles publicidad ante terceros en términos de ley y promoviendo así la seguridad jurídica de los bienes de la ciudadanía, como condición necesaria de la justicia social.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La creación y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad deriva de disposiciones emanadas del órgano Legislativo y del Ejecutivo de cada entidad Federativa, en virtud del precepto constitucional que establece: "Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación" (Artículo 121 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

A su vez, el pacto federal que rige política y jurídicamente al estado mexicano, contiene el reconocimiento expreso de la soberanía de cada estado para dictar sus leyes en materia del fuero local. Como consecuencia, los actos o contratos celebrados en uno de los estados federales para obtener plena validez, deberán ajustarse a las disposiciones legales vigentes en el mismo, aun cuando los efectos de estos actos hayan de producirse en otra entidad federativa, sin perjuicio, naturalmente, de la observancia de las leyes que imperan en esta última.

Lo anterior tiene fundamento en el artículo 121 constitucional que, en lo conducente, establece: "En cada Estado de la federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros..."

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MEXICO

Nuestra Constitución Política del Estado de México, establece que las autoridades del Estado darán entera fe de crédito a los actos públicos, en el Registro tomando las providencias necesarias, para que causen los efectos que legalmente proceden en el territorio de esta entidad, cumpliendo con el objetivo de dar certeza y seguridad jurídica a los actos relacionados con la propiedad del inmueble, que por disposición de la ley deben surtir efectos contra terceros, y su actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho en el Estado de México.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO

La presente ley en su artículo 1° tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de la administración pública, se ha sustentado en un marco jurídico jerárquicamente dispuesto, que organiza, de manera adecuada, la estructura de la propia administración gubernamental. En el presente caso la ley orgánica de la administración pública enmarco, en el ámbito de las atribuciones de la Secretaría de Gobierno, las correspondientes al Registro Público de la Propiedad, expidiéndose, posteriormente, el Reglamento a una de sus subsecretarías, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

En congruencia con dicha formalización de estructuras, secuencial mente corresponde establecer en su mismo reglamento la que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Y así contempla hacia el interior orgánico de dicha dependencia, contar con los sistemas de apoyo a su función sustantiva.

De esa manera, se establece la Dirección General como instancia a la que corresponde planear, organizar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución, apoyada por niveles medios de mando a nivel departamental, los que en ejecución de programas específicos contribuyen a dar eficiencia a las oficinas del Registro Público de la Propiedad que existen

en el territorio del Estado y a las que corresponde operativamente la prestación de los servicios.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE SOBERANO DE MÉXICO

Este Código Civil tiene por objeto regular el territorio estatal los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas, y a sus relaciones, adoptando la estructura del articulado con dos dígitos, el primero de ellos identificar el libro al que pertenece; y, el segundo, determina el orden progresivo de los artículos de cada libro, ya que se compone de ocho libros, y el libro octavo que comprende al Registro Público de la Propiedad, además de contener disposiciones acerca de la propiedad inmobiliaria,

De igual forma, contempla que el registro Será público, al determinar que, los encargados del mismo, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, los asientos que obren en los libros del registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas, y con base en ellos expedir, tanto copias certificadas de los mismos, como certificaciones de inscripción, y consecuentemente, las de no inscripción.

A su vez, establece el requisito para anotar o inscribir cualquier título, asiendo constar inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgo aquel o de la que vaya a resultar perjudicada, calificando bajo su responsabilidad el registrador de los documentos que se presenten, suspendiéndolos o denegándolos, además, contiene el procedimiento de inmatriculación administrativa. (Artículo 8.51 del Código Civil del Estado de México).

JURISPRUDENCIA

Como virtud intelectual, la jurisprudencia implica que la inteligencia adquiera los criterios formulados por los jurisprudentes para distinguir lo justo de lo injusto (es decir, que conozca las reglas jurídicas o "normas"), y, además, que la inteligencia aprenda el modo de combinar esas reglas, a fin de juzgar sobre cual es la solución justa en un caso determinado, esto es, que aprenda a razonar jurídicamente, que adquiera un criterio jurídico.

En múltiples ocasiones el registrador puede apoyar criterio en las tesis definidas de la suprema corte de justicia de la Nación, pues existen tesis relacionadas al actuar registral, las cuales pueden ser aplicadas según el caso, por el registrador.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad es una dependencia de orden administrativo, porque las funciones de quien la dirigen y la integra tiene plena cabida dentro de ese aspecto; por lo tanto, para su estructura y funcionamiento, se rige por lo preceptuado por su Reglamento, que también tiene ese carácter.

En si, el Reglamento del Registro Público de la propiedad señala las obligaciones y facultades, y los requisitos necesarios que deben cubrir, para su nombramiento, sus respectivos titulares, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, se encuentra integrado por una Dirección General, las Subdirecciones regionales del valle Cuautitlan-Texcoco y del Valle de Toluca, el Departamento de Coordinación de Registradores, el Departamento Técnico Jurídico, el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, el Departamento del Archivo General de Notarias, el Departamento de Automatización y las oficinas del registro de la propiedad, que de acuerdo a su reglamento habrá por lo menos, una oficina en las cabeceras de los distritos judiciales cuando las necesidades del servicio lo requieran.. Asimismo, norma el procedimiento registral, las anotaciones y extinción de asientos, los medios de impugnación, las secciones en que se agrupan los libros del registro, los procedimientos administrativos, tanto de inmatriculación, como para la constitución del patrimonio familiar.

CIRCULARES Y ORDENAMIENTOS INTERNOS

Las circulares, en el orden jerárquico legal, son las normas, también de carácter jurídico, para llenar lagunas de la ley, o bien para crear verdaderas disposiciones con contenidos normativos que no fueron previstos por el legislador. En muchos otros casos son un medio para unificar criterios, respecto a la interpretación que debe darse a determinado precepto legal o principio jurídico. Por último, son un instrumento para organizar internamente la dependencia de que se trate, en aquellos renglones en los que se requiere imprimir determinados lineamientos o matices, en orden a las necesidades que el servicio va demandando.

Se advierte que la circular tiene carácter jurídico normativo, aunque con la limitación de que solo obliga internamente, de tal manera que, mientras no sea derogada por otra, sigue en franca vigencia, obligando a aquellos a quienes se dirige.

CAPITULO CUARTO

INEFICACIA DE LOS PLAZOS RELATIVOS A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS ACTOS RELACIONADOS A LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.

ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

COMPRAVENTA, PERMUTA, DONACIÓN, MUTUO.

COMPRAVENTA

Hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un bien o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero. (Art. 7.532 del C. Civil).

Los elementos de la compraventa son tres: el consentimiento de las partes, la cosa materia del contrato y el precio.

Por regla general, la venta es obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho.

Desde el punto de vista económico y jurídico, el contrato de compraventa tiene una enorme importancia por el número de contratos que se realizan de manera cotidiana. La compraventa resulta ser el medio más eficaz y práctico por el cual se intercambia la riqueza. En esta consideración, la función jurídica garantiza a los particulares la legalidad de la transmisión de la propiedad y sus efectos jurídicos.

PERMUTA

La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a darse un bien por otro. (Art. 7.605 del C. Civil)

La distinción jurídica entre la permuta y la compraventa radica en el precio, en una se paga en dinero y en la otra se intercambia el dominio de una cosa por otra.

La permuta es contrato más antiguo que se uso en las culturas primitivas para lograr el intercambio de sus riquezas. Si bien es cierto que se ha reducido práctica en las sociedades modernas, esta disminución solo se manifiesta en la vida interna de un país.

El contrato de permuta es más usual en la época de dificultades económicas, especialmente cuando se envilece la moneda y se torna incierta la efectividad de la compraventa.

DONACIÓN

La donación es un contrato, por virtud del cual una persona llamada donante, transfiere, en forma gratuita, una parte de sus bienes presentes, a otra llamada donataria quien acepta dicha liberalidad. (Art. 7.610 del C. Civil).

El contrato de donación es principal en oposición a accesorio, unilateral en cuanto a que existen obligaciones a cargo del donante consistente a cargo de la transmisión gratuita de una parte de sus bienes presentes, gratuito en cuanto a que el donatario no se obliga a ninguna contraprestación económica.

MUTUO

El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. (Art. 7.655 del C. Civil).

Las partes que intervinieron en este contrato se denominan mutuante y mutuuario. El mutuante es el sujeto que se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles; mutuuario es quien recibe el dinero o los bienes fungibles y se obliga a devolver otra suma igual de dinero y otro tanto de bienes fungibles de la misma especie y calidad.

REQUISITOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.

El registro público de la propiedad es la institución cuyo objetivo es dar certeza y seguridad jurídica a los actos relacionados con la propiedad inmueble, que por disposición de la ley deben producir efectos contra terceros y que su actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho.

El Procedimiento Registral, es un conjunto de actos y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados, y poder así alcanzar la publicidad registral deseada y surtir efectos contra terceros.

De acuerdo con el artículo 8.23 del Libro Octavo del Registro Público de la Propiedad, Título Segundo Capítulo Tercero de nuestro Código Civil vigente en el Estado de México, nos habla de la calificación registral y nos establece un requisito, que para poder inscribir un título, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgo aquel.

“Está facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes, el notario público que hubiere autorizado el acto y las diversas autoridades Federales, Estatales y Municipales, cuando así lo dispongan los

ordenamientos legales". (Art.19 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad en el Estado de México).

El procedimiento se inicia con la presentación del documento ante la oficialia de partes, se asentara en el mismo, constancia de la hora, día, mes, año y numero de presentación, datos que constaran en una boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo, de conformidad con el Art.23 del Reglamento citado; determinando de esta manera la prelación registral, justificándose dicha presentación con la boleta que hará las veces de recibo del documento presentado.

LIBRO DE PRESENTACIONES.- Consiste en el descargo del documento que se trate, en donde se asentara el numero de presentación, la hora, día, mes y año, la naturaleza del acto jurídico, los nombres de los contratantes, en su caso el del notario autorizante o autoridad competente.

Sin perjuicio de la calificación registral, la prelación se determinará por la hora, día, mes, año y número de presentación del documento respectivo, excepto cuando se hayan anotado los avisos relativos a la celebración de un acto y a la firma de la escritura, en cuyo caso, surtirá efectos desde la fecha de dichas anotaciones, si el documento es presentado dentro de los términos establecidos por el Código Civil del Estado de México.

El registrador examinará dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la ley

y, en su caso, si contiene los datos a que se refiere el artículo 21 del reglamento de la materia.

I. Datos personales de los otorgantes;

II. Datos relativos a los bienes y derechos inscritos. Tratándose de bienes inmuebles, deberá expresarse la naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y extensión superficial; y

I. Antecedentes de registro, así como la clave catastral del inmueble.

Tratándose de actos mediante los cuales se transmita la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el documento inscribible contendrá además:

a) Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble, Para los efectos del aviso preventivo establecido en el Código Civil del Estado de México.

b) Copia de la manifestación de pago del impuesto de traslado de dominio.

Así mismo Todo documento que se presente para su registro, estará acompañado de copia legible autorizada, por el fedatario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo.

Cumpléndose de esta manera el principio de legalidad.

PLAZOS VIGENTES RELATIVOS A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

Presentado el documento para su inscripción, el registrador examinará dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible, en caso afirmativo, formulará la liquidación de los derechos por el servicio que presta la institución; si éstos fueron cubiertos previamente, se verificará que se hayan cubierto correctamente de acuerdo a lo establecido por el Código Financiero del Estado de México y Municipios, de no ser así, extenderá la liquidación por las diferencias que resulten, Si no se cubren los derechos o diferencias o no se exhibe el recibo oficial de pago, dentro de los 10 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación de la liquidación de derechos o diferencias, se procederá a cancelar el asiento de presentación, y se pondrá a disposición de interesado el documento presentado.

Una vez cubiertos los derechos o las diferencias que en su caso resulten, el registrador registrará la inscripción de que se trate dentro de los tres días hábiles siguientes.

Si de la calificación legal del documento resulta que su inscripción no es procedente, quedará a disposición del interesado, con la expresión de las causas y fundamentos legales por los que se niega la inscripción, La denegación de la inscripción si no fuese impugnada ante el tribunal de lo

contencioso administrativo o si se confirma por resolución de autoridad competente, privará de sus efectos prelatorios al asiento de presentación, el cual será cancelado.

El registrador suspenderá la inscripción cuando los defectos u omisiones de que se trate sean subsanables.

La suspensión no interrumpirá la prelación del documento, si el defecto u omisión es subsanado en el término de tres días hábiles siguientes a aquél en que se notifique al interesado la determinación del registrador. En caso contrario, se negará de plano la inscripción o anotación solicitada, quedando el documento a disposición del interesado y cancelándose en consecuencia el asiento de presentación.

La calificación podrá recurrirse ante el director del Registro Público de la Propiedad, en términos del artículo 8.26 del Código Civil en el Estado de México, si este confirma la calificación, el perjudicado podrá reclamarla en juicio contencioso administrativo, si la autoridad ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos a partir de su presentación.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presento, con los datos de la inscripción, fecha, firma, y sello de la oficina del Registro Publico de la propiedad.

CAUSAS QUE IMPIDEN LA EFICAZ Y PRONTA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.

El plazo que establece el reglamento del Registro Público de la Propiedad no permite llevar acabo una calificación registral, en una forma eficaz y pronta, dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de un documento, como lo establece el artículo 25 párrafo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la ley, y, si contiene los datos a que se refiere el artículo 21 del reglamento en cita,

1.- Se debe al incremento a la demanda de actos jurídicos que se presentan para su inscripción o anotación,

2.- La falta de nuevos servidores públicos, en aquellas oficinas registrales donde no se pueda llevar acabo la calificación registral dentro del plazo que establece el reglamento,

La calificación registral es el acto por cual el encargado del registro coteja un marco jurídico muy amplio para aplicarlo en la revisión de un título sujeto a registro, del cual analiza sus formalidades extrínsecas y que su contenido se encuentre ajustado a derecho.

El registrador debe calificar el documento cuya inscripción se le ruega, para determinar su legalidad y revisar el tracto sucesivo con las inscripciones previas, produciendo a través de su registro oponibilidad a las inscripciones y anotaciones.

Debido al seguimiento real de los documentos que se presentan, ante la oficialia de partes común, al día siguiente los documentos son asentados en el libro de presentaciones haciendo constar: el número, la hora, día, mes y año de presentación, la naturaleza del acto jurídico, los nombres de los otorgantes o solicitantes, como lo establece el artículo 75 de dicho ordenamiento, posteriormente son turnados al jefe de municipio quien se encarga de distribuir el trabajo a los calificadores, para que desempeñen con eficacia el trabajo encomendado por el registrador.

Con fecha 23 de febrero del 2004, mediante la circular numero 03 el Director General del Registro Publico de la propiedad y del Comercio en el Estado de México, hizo del conocimiento a los Registradores de la Propiedad y del Comercio, lo siguiente:

Como es de su conocimiento el primer párrafo del artículo 25 del Reglamento del registro público de la propiedad vigente, establece un plazo de tres días hábiles siguientes a la presentación de un documento para calificarlo legalmente y determinar si es o no procedente su inscripción o anotación.

Considerando el crecimiento en la demanda del servidor y que debido a la contención del gasto no es factible contratar a nuevos servidores públicos, doy a conocer a usted los criterios sobre el particular, que se deberán observar con carácter de obligatorios.

PRIMERO.- La calificación registral se deberá llevar a cabo dentro los quince días hábiles siguientes a aquel que sea presentado un documento.

SEGUNDO.- Al disponer que dentro de los plazos establecidos, implica que en aquellas oficinas registrales donde sea posible la calificación y autorización podrán llevar a cabo incluso el mismo día o en un periodo más breve.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

1.- El Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución reciente, parte de su origen lo encontramos en Roma, en el derecho Clásico y Justiniano; también se contempla en Australia por medio del Acta Torrens; en Alemania; en España con la Ley Hipotecaria de 1861, donde se instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad y el ocultamiento en materia de transmisiones inmobiliarias.

2.- El Registro Público es una institución de derecho público, cuya finalidad es dar seguridad a los derechos adquiridos y a las transmisiones jurídicas de inmuebles. Constituye una memoria cronológica y sistematizada del dominio y de los derechos reales, sobre bienes raíces.

3.- La actividad registral se funda en principios generales que dotan a sus normas de un sentido unitario; aceptando como tales al de rogación, consentimiento, trato sucesivo, prioridad, legalidad, inscripción, especialidad, y fe pública registral; esos principios son creaciones científicas que logran el fin específico perseguido por la institución del Registro Público.

4.- No obstante que el objetivo principal que tiene el registro se encuentra puesto en la publicidad de los actos que crean, transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles, cuya regulación corresponde al derecho civil en especial; debemos tomar en cuenta la influencia cada vez mas acentuada del derecho público y del mismo derecho social, que establecen preceptos que determinan la conducta calificadora del registrador, por establecer limitaciones a los derechos o títulos inscribibles.

5.- La influencia del derecho público en la función registral, radica esencialmente en saber adecuar la norma abstracta al caso concreto que analiza el registrador, basándose para ello en el orden jerárquico normativo del derecho mexicano.

6.- Es necesario establecer en el reglamento un plazo dentro de los 15 días hábiles a la presentación de un documento para calificarlo legalmente y determinar si es o no procedente su inscripción o anotación, permitiendo desempeñar en forma eficiente el trabajo encomendado por el registrador.

7.- Se debe tomar en consideración que el fundamento que establece el plazo para la calificación, tiene más de 30 años de estar vigente en el Reglamento del Registro Público de la propiedad, nunca se pensó en el tráfico inmobiliario de la oficina del Distrito de Tlalnepantla, donde se ingresan cientos de documentos diarios para ser calificados, por lo que no puede existir unificación al plazo de la calificación registral, con las demás oficinas en el Estado de

México, como CHALCO, EL ORO, LERMA, OTUMBA, SULTEPEC, TEMASCALTEPEC, TENANCINGO, donde ingresan aproximadamente de 3 a 6 documentos diarios, razón por la cual, no se puede corresponder a los requerimientos de la sociedad, para dar celeridad a las inscripciones y anotaciones que se presentan.

8.- Es necesario la contratación de nuevos servidores públicos, para desempeñar en forma eficiente el trabajo encomendado por el registrador, en aquellas oficinas registrales donde no se pueda llevar acabo la calificación registral, como lo establece el Reglamento del Registro Publico de la Propiedad.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- CASTAN TOBEÑAS: Derecho Civil Español, común y foral. Vol. Tomo II, Editorial Madrid, Madrid España. 1964, Pág. 188.

- 2.- GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. Derecho Privado Romano, Editorial, Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición, Pág. 263.

- 3.- PASCUAL MARIN PEREZ. Introducción al Derecho Registral. Madrid, Editorial, Revista de Derecho Privado, 1972. Pág. 56

- 4.- SABINO VENTURA SILVA. Derecho Romano. México, Editorial. Porrúa 1985. Pág. 159.

- 5.- GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. Derecho Privado Romano, Editorial, Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición. Pág. 263.

- 6.- LUIS CARRAL Y DE TERESA. Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Editorial. Porrúa, 1998, Décimo Quinta Edición, Pág. 223.

- 7.- SÁNCHEZ MEDAL RAMON, El Nuevo Registro Público de la Propiedad. Editorial México 1979. Pág. 72

8.- SÁNCHEZ MEDAL RAMON, El Nuevo Registro Publico de la Propiedad. Editorial México 1979. Pág. 75

9.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado A.C. 6ª Edición, México, 1994.

10.- COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial, Porrúa, México 2001, Quinta Edición. Pág. 17.

11.- ALFONZO COSSIO Y CORRAL. Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch, Pág. 69.

12.- MARTÍN CASTRO MARROQUIN, Derecho de Registro. México, Editorial, Porrúa 1987, Pág. 43.

13.- COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial, Porrúa, México 2001, Quinta Edición, Pág. 5 y 6.

14.- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo XXI, Pág. 513.

15.- RODOLFO DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, curso de Derecho Registral, Editorial de la Dirección del Registro Publico de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, Pág. 16.

16.- JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA, Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, Desalma 196, Pág., 6.

17.- RODOLFO DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, curso de Derecho Registral, Editorial de la Dirección del Registro Publico de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, Pág. 16.

18.- RAMÓN MA. ROCA SASTRE. Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch 1948, Tomo I, Pág. 11.

19.- ALFONZO VELAZQUEZ ESTRADA, La Función Registral Frente a la Función Administrativa y Jurisdiccional Gobierno Constitucional del Estado de México, Dirección del Registro Publico de la Propiedad, IV, Congreso Internacional de Derecho Registral, 1980, Pág. 71

20.- LUIS CARRAL Y DE TERESA. Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Editorial. Porrúa, 1998, Décimo Quinta Edición, Pág. 241.

21.- JOEL CHIRINO CASTILLO. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª Edición. México 1999. Editorial Mc Graw Hill, Pág. 8.

22.- COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial, Porrúa, México 2001, Quinta Edición, Pág. 84

23.- VICTOR MANUEL LECHUGA GIL. Terceros frente al Registro Público de la Propiedad. Editorial, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Gobierno del Estado de México 1982, Pág., 64.

24.- LUIS CARRAL Y DE TERESA. Dos conferencias sobre los principios registrales. Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. V. Num. 14, México, Pág. 29.

25.- CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO, Elementos de Derecho Hipotecario, Editorial Reus S.A., 2ª Edición, Volumen II, Madrid España 1931. Pág. 55

26.- JOEL CHIRINO CASTILLO. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª Edición. México 1999. Editorial Mc Graw Hill, Pág. 53

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- RODOLFO DIAZ GONZALEZ VERGARA: La Publicidad Inmobiliaria y la Planificación Urbanística. Editorial de la Dirección del Registro Publico de la Propiedad, del Gobierno del Estado de México, 1980,
- 2.- CASTAN TOBEÑAS: Derecho Civil Español, común y foral. Vol. Tomo II, Editorial Madrid, Madrid España.1964.
- 3.- JOEL CHIRINO CASTILLO. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª Editorial Mc Graw Hill, Edición. México 1999.
- 4.- LUIS CARRAL Y DE TERESA. Derecho Notarial y Derecho Registral. Décimo Quinta Edición. México, Editorial. Porrúa, 1998.
- 5.- VICTOR MANUEL LECHUGA GIL. Terceros frente al Registro Publico de la Propiedad. Editorial, de la Dirección del Registro Publico de la Propiedad, Gobierno del Estado de México 1982.
- 6.- GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. Derecho Privado Romano, Editorial, Esfinge, México 2001, Vigésimo sexta Edición.

7.- PASCUAL MARIN PEREZ. Introducción al Derecho Registral. Madrid, Editorial, Revista de Derecho Privado, 1972.

8.- SABINO VENTURA SILVA. Derecho Romano. México, Editorial. Porrúa 1985.

9.- COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial, Porrúa, México 2001, Quinta Edición.

10.- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, Editorial, Porrúa, México 2000, Séptima Edición.

11.- MARTÍN CASTRO MARROQUIN. Derecho de Registro. México, Editorial, Porrúa 1987.

12.- SÁNCHEZ MEDAL RAMON, De los Contratos Civiles, Editorial, Porrúa, México 2001, Decimoctava Edición.

13.- ALFONZO VELAZQUEZ ESTRADA, La Función Registral Frente a la Función Administrativa y Jurisdiccional Gobierno Constitucional del Estado de México, Dirección del Registro Público de la Propiedad, IV, Congreso Internacional de Derecho Registral, 1980.

14.-CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO, Elementos de Derecho Hipotecario, Editorial Reus S.A., 2ª Edición, Volumen II, Madrid España 1931.

15.- RAMÓN MA. ROCA SASTRE. Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch 1948,

16.- JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA, Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, Desalma 1966.

17.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado A.C. 6ª Edición, México, 1994.

18.- ALFONZO COSSIO Y CORRAL. Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch.

LEGISLACIÓN

PRONTUARIO DE LEGISLACIÓN FISCAL 2004, GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO SECRETARIA DE FINANZAS Y PLANEACION.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 2.- Constitución Política del Estado de México
- 3.- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México
- 4.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México
- 5.- Reglamento del Registro Publico de la Propiedad
- 6.- Código Financiero del Estado de México